

# **TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

## **- AVVISO DI VENDITA -**

Il professionista delegato **dott. Vittorio Ros**, con studio in Aversa (CE) alla via Vittorio Bachelet n.3, iscritto nell'albo dei Dottori Commercialisti e degli esperti contabili;

- vista la delega del G.E., dott.ssa Paola Caserta, del 14.07.2021 ex lege 302/98;

- letto il provvedimento del G.E. del 15.05.2023 e del 28.04.2024;

- letti gli atti della procedura esecutiva **n.393/2015**, contro:

████████████████████

████████████████████

- promosso con atto di pignoramento del 12.06.2015, trascritto in data 27.07.2015 ai nn.28112/22325 (Serv. Pubbl. Immob. di Napoli 2), e successivo atto di pignoramento in estensione del 18.11.2020, trascritto in data 22.12.2020 ai nn.49348/36167 (Serv. Pubbl. Immob. di Napoli 2).

Creditore Pignorante:

**Rubidio Spv Srl**, cessionaria Banco Nazionale del Lavoro S.p.A.;

- letti gli artt. 591 bis e 576 e segg. C.P.C.;

**AVVISA CHE IL GIORNO  
17 GENNAIO 2025 alle ore 16,00 e seguenti  
SI PROCEDERA'  
ALLA  
VENDITA SENZA INCANTO**

davanti a sé **presso lo studio del Professionista Delegato dr. Vittorio Ros in Aversa alla Via Vittorio Bachelet n.3**, degli immobili ed al prezzo in calce descritti, sottoposti ad esecuzione giusta atto di pignoramento innanzi indicato.

---

## **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate presso lo studio del Professionista Delegato.**

**Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, inderogabilmente ed a pena di inefficacia, in busta chiusa** dal lunedì al venerdì, dalle ore 10:00 alle ore 12:00, entro il giorno lavorativo precedente la data della vendita..

Le offerte dovranno essere contenute in duplice busta chiusa. **Sulla prima busta** dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente, o anche uno pseudonimo dell'offerente), il nome del professionista

delegato e la data della vendita. **Nessuna altra indicazione** - né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro - **deve essere apposta su questa busta esterna. All'interno di tale busta dovrà essere inserita una seconda busta** - anch'essa sigillata e **contenente l'offerta** - che invece **recherà l'indicazione del numero della procedura e del bene (lotto) per cui viene fatta l'offerta.**

L'offerta, in bollo, dovrà contenere:

-il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**), il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

-i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

-l'indicazione del prezzo offerto, **che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al VALORE D'ASTA - PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita** a pena di esclusione, e del termine per il versamento del prezzo medesimo, che non potrà essere superiore **a 120 giorni dall'aggiudicazione;**

-l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della certificazione ipotecaria/notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile.

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un **assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale Napoli Nord - RGE N.393/2015"** per un importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase quale fondo spese.

**L'offerta presentata è irrevocabile**, pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

**In caso di UNICA OFFERTA VALIDA:**

a) se l'offerta **sia pari o superiore** al VALORE D'ASTA - PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita, **l'offerta sarà accolta;**

b) se l'offerta **sia inferiore** al VALORE D'ASTA - PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita (ma comunque in misura almeno pari all'offerta minima) l'offerta sarà accolta salvo che non vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o salvo che non vi siano istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 c.p.c..

**In caso di PIU' OFFERTE VALIDE si procederà:**

- **a gara ex art.573 c.p.c.** sulla base della offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso di plurime offerte al medesimo prezzo ed in mancanza di adesioni alla gara, l'aggiudicazione avverrà in favore dell'offerente che per primo abbia presentato la busta. Al riguardo si precisa che ai fini dell'individuazione della migliore offerta si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo di riferimento, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art.588 c.p.c.

**In caso di gara tra gli offerenti la stessa si svolgerà mediante rilanci verbali nella misura minima del 2% del prezzo di partenza.**

**In caso di aggiudicazione**, l'offerente **dovrà** provvedere a **depositare presso lo studio del professionista** delegato entro il termine indicato in offerta ovvero - in mancanza - entro 120 giorni dall'aggiudicazione:

- **il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione**, dedotta la cauzione prestata;
- **il versamento del 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione** (per i soli terreni agricoli il versamento deve essere pari al **25%** del prezzo di aggiudicazione) a titolo forfettario per gli oneri tributari, i compensi e le spese di vendita, salvo integrazione qualora la somma versata dovesse rilevarsi insufficiente o restituzione di quanto eventualmente versato in eccedenza.

Le somme di cui sopra dovranno essere versate a mezzo di distinti assegni circolari non trasferibili intestati a "Tribunale Napoli Nord - RGE N.393/2015". **In caso di inadempimento** l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate..

---

**P R E C I S A Z I O N I**

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite **mutuo ipotecario** con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di

qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o di regolarizzazione catastale ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore -, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate **a spese dell'aggiudicatario il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.**

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

Qualora la vendita sia soggetta ad IVA, l'aggiudicatario sarà tenuto a versare il relativo importo in base all'aliquota applicata su richiesta del professionista delegato.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

#### **A D E M P I M E N T I P U B B L I C I T A R I**

Il presente avviso di vendita è reso pubblico, mediante i seguenti adempimenti pubblicitari:

1. **Inserimento sul "Portale delle Vendite Pubbliche"** di cui all'art.490 c.p.c., comma 1;
2. **Inserimento**, unitamente alla perizia di stima, **sul sito [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it)** almeno **60 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;;
3. **Pubblicazione** dell'avviso per estratto **sul quotidiano: "IL MATTINO"** ed. locale almeno **45 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte; la pubblicazione sul quotidiano va eseguita in giorno festivo;
4. **Distribuzione di n.500 missive** non nominative contenenti l'annuncio della vendita ai residenti nelle adiacenze dell'immobile in vendita, per ogni comune in cui sono ubicati uno o più immobili in vendita, almeno **20 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

**Qualsiasi altra informazione utile in ordine alla vendita potrà essere richiesta al custode giudiziario e/o reperita presso la Cancelleria del Tribunale.**

#### **P R E C I S A Z I O N I**

Gli interessati all'acquisto hanno diritto ad esaminare i beni inoltrando **richiesta di visita al custode giudiziario, Dr. Vittorio Ros** (tel./fax 081.8112988), mediante richiesta attraverso il portale delle vendite pubbliche (**<https://pvp.giustizia.it/pvp>**).

## **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

### **LOTTO PRIMO**

#### **OGGETTO:**

**Piena ed intera proprietà di terreni** ubicati in **Giugliano in Campania** (NA) alla Via Domitiana Km.48.

Detti terreni, costituiti dalle p.lle 1748, 1750 e 502 del foglio 83, hanno una superficie catastale complessiva di mq 16.559.

Si specifica che sulla p.lla 1748 insiste una tettoia in struttura in ferro priva di autorizzazione.

#### **CONFINI:**

Il terreno p.lla 1748 confina a nord con p.lla 499, ad est con p.lla 1750, a sud con p.lla 1749 e ad ovest con p.lla 393.

Il terreno p.lla 1750 confina a nord con p.lla 502, ad est con canale vecchio fosso, a sud con p.lla 1751 e ad ovest con p.lla 1748.

Il terreno p.lla 502 confina a nord con p.lla 499, ad est con canale vecchio fosso, a sud con p.lla 1750 e ad ovest con p.lla 499.

#### **DATI CATASTALI:**

In **Catasto Terreni** con i seguenti dati:

**foglio 83, p.lla 1748**, seminativo di classe 5, ha 01.34.84, deduz. B2E, r.d. euro 47,35, r.a. euro 48,75;

**foglio 83, p.lla 1750**, vigneto di classe 2, are 30.48, deduz. B2E, r.d. euro 42,19, r.a. euro 19,68;

**foglio 83, p.lla 502**, vigneto di classe 2, are 00.27, deduz. B2E, r.d. euro 0,37, r.a. euro 0,17.

#### **CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE:**

Ai sensi della Legge 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, l'esperto stimatore riferisce che:

- terreni in vendita, secondo lo strumento urbanistico adottato all'atto della relazione di stima, ricadono in zona G4 Zona di Bonifica e Valorizzazione Costiera, in aree sottoposte a vincolo Servitù militare, in aree sottoposte a pericolosità idraulica e rischio idraulico, rientrano in aree sottoposte a vincolo paesaggistico D.Lgs n°42/2004;
- sulla p.lle 1748 si rileva una tettoia su struttura in ferro in pessime condizioni d'uso e manutenzione priva di autorizzazioni per la quale non può ottenersi sanatoria ai sensi dell'art.36 del dpr 380/01;
- non risultano ordini di demolizione e/o acquisizione del bene;
- dal punto di vista catastale è necessario un aggiornamento con procedura Pregeo.

L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17 comma 5 ed art. 40 comma 6 della legge 47/85 e successive modifiche.

#### **SERVITÙ E PERTINENZE:**

Ogni immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla legge n. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni ed accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

Liberi.

**PREZZO DI RIFERIMENTO – VALORE D'ASTA:**

**Euro 57.461,00**

**OFFERTA MINIMA:**

**Euro 43.096,00**

**LOTTO QUARTO**

**OGGETTO:**

**Piena ed intera proprietà di terreno** ubicato in **Giugliano in Campania** (NA) alla Via Domitiana Km.48.

Detto terreno ha una superficie catastale di mq 5.530.

**CONFINI:**

Confina a nord con canalone vecchio fosso, ad est con p.lla 489, a sud con stradina di passaggio e ad ovest con canalone vecchio fosso e p.lla 1763.

**DATI CATASTALI:**

In **Catasto Terreni** al **foglio 83, p.lla 488**, seminativo di classe 3, are 55.30, deduz. B2C, r.d. euro 64,26, r.a. euro 32,84.

**CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE:**

Ai sensi della Legge 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, l'esperto stimatore riferisce che:

- l'immobile in vendita, secondo lo strumento urbanistico adottato all'atto della relazione di stima, ricade in zona G3 – turistico alberghiera -, in aree sottoposte a vincolo Servitù militare, in aree sottoposte a pericolosità idraulica e rischio idraulico.;
- dal punto di vista catastale è necessario un aggiornamento con procedura Pregeo.

L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17 comma 5 ed art. 40 comma 6 della legge 47/85 e successive modifiche.

**SERVITÙ E PERTINENZE:**

Ogni immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla legge n. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni ed accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

Libero.

**PREZZO DI RIFERIMENTO – VALORE D’ASTA:**

**Euro 17.158,00**

**OFFERTA MINIMA:**

**Euro 12.868,50**

Ogni immobile risulta meglio indicato e descritto nella relazione dell’esperto stimatore in atti alla quale si rinvia per più dettagliate notizie circa lo stato dei luoghi e la situazione catastale e urbanistica dello stesso.

**PRECISAZIONI IN MERITO ALLA PREDISPOSIZIONE DEL  
PROGETTO DI DISTRIBUZIONE**

Si avvisano i creditori (precedente ed interventori) che le rispettive note di precisazione del credito dovranno essere trasmesse al Professionista Delegato (anche a mezzo e-mail) e che **in mancanza si procederà alla quantificazione del credito sulla base dei documenti presenti in atti.**

Aversa, 16 settembre 2024.

Il Professionista Delegato